PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marchés de l'habitation
3 Économie
5 Resumé des prévisions

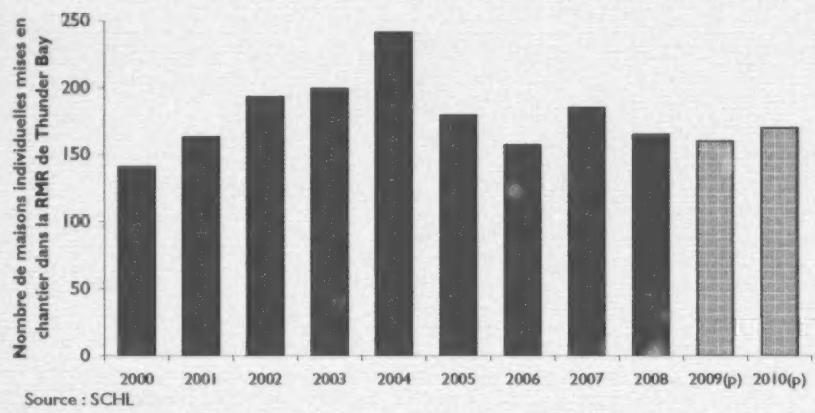
Marchés de l'habitation

Marché du neuf

Tout comme le ralentissement de l'économie, le relâchement du marché de la revente s'est directement ressenti sur le marché du neuf. Il ne se commencera que 160 maisons individuelles en 2009 et 170 en 2010, le marché étant en train de s'adapter davantage aux besoins engendrés par la croissance démographique à long terme. La SCHL s'attend à ce que 30 maisons en rangée, logements en copropriété et appartements soient mis en chantier en 2009 et 55 autres en 2010. Les conditions relativement serrées sur le marché locatif et un assez bon rythme d'écoulement des logements en copropriété seront en partie à l'origine de cette activité au cours des 18 mois à venir.

Figure 1

La production de maisons individuelles à Thunder Bay cadre avec les besoins engendrés par la croissance démographique



Source : SCHL

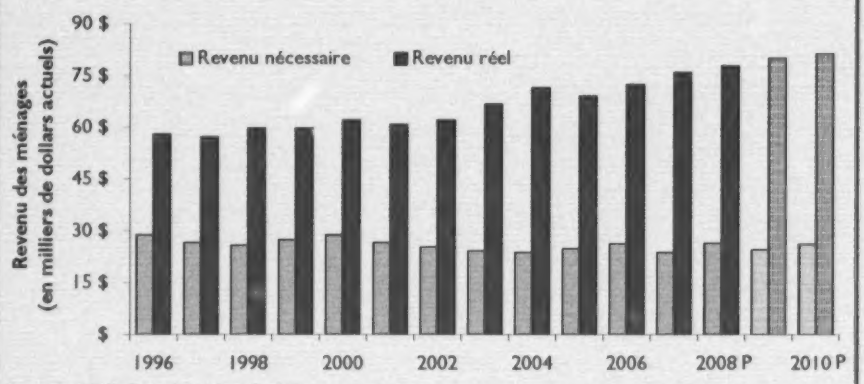
[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Marché de la revente abordable à Thunder Bay



Sources : SCHL; Statistique Canada; ACI.

Comme le montre la figure 2, le revenu des ménages a progressé à Thunder Bay. Le revenu requis pour faire l'acquisition d'une habitation étant demeuré plus ou moins inchangé, l'abordabilité s'est améliorée. L'an prochain, l'avancée du prix des logements et du revenu sera modeste. Être propriétaire de son habitation devrait donc rester une option abordable et l'on peut s'attendre à ce que la demande se renforce quelque peu.

Après s'être accru de 4,3 et de 5,5 %, respectivement, en 2007 et en 2008, l'Indice des prix des logements neufs pour Sudbury-Thunder Bay augmentera de nouveau en 2009 et en 2010, mais à un rythme plus modéré, compte tenu du fléchissement de la demande.

Marché locatif

Depuis 1998, le taux d'inoccupation n'a cessé de diminuer à Thunder Bay, où les logements de deux chambres se louent moins cher que dans tout autre centre urbain de l'Ontario. Le manque d'ajouts à l'offre locative et les solides effectifs de l'Université Lakehead et du Collège Confederation contribuent à la robustesse de la demande, au même titre que l'afflux migratoire vers le Nord-Ouest ontarien d'étudiants, de retraités et de travailleurs en quête d'un emploi. La SCHL s'attend à ce que le taux d'inoccupation régresse à nouveau en 2009 pour s'établir à 1,6 %, avant qu'il ne remonte à 2,0 % en 2010, lorsque l'activité sur le marché de la revente s'intensifiera et qu'un plus grand nombre de locataires accéderont à la propriété. Les loyers devraient continuer de grimper cette année et l'année prochaine, vu que la demande locative restera vive.

Marché des copropriétés

Les promoteurs ont prévu de bâtir des logements en copropriété en 2010 et au-delà. L'arrivée régulière sur le marché de nouveaux logements en copropriété ces vingt dernières années vaut à Thunder Bay de disposer aujourd'hui d'une belle variété d'habitations. L'éventail actuel de logements en copropriété ajoute à l'attrait de la ville, en particulier aux yeux des ménages qui, une fois que leurs enfants volent de leurs propres ailes, cherchent à se retirer en ville. L'établissement des prix des copropriétés se doit d'être judicieux, vu que les couples d'âge mûr sans enfants que ces habitations ciblent en priorité ne sont en général pas enclins à dépenser davantage pour une copropriété que le produit de la vente du domicile familial ou de toute autre propriété.

Figure 3

Les reventes toucheront un creux cette année à Thunder Bay avant de remonter légèrement en 2010

(p) : prévisions de la SCHL. Nota : le nombre de reventes s'applique aux districts 1 et 2 du territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay seulement. Sources : chambre immobilière de Thunder Bay; SCHL

MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble

Marché de la revente

Après avoir touché un sommet sans précédent en 2008, les transactions sur le marché de la revente de Thunder Bay ont reculé de 18 % en 2009. Juillet a été le seul mois depuis le début de l'année à afficher une accélération des reventes d'une année sur l'autre. Le nombre des reventes baissera de 20 % en 2009 et la SCHL prévoit que l'an prochain, il sera en légère hausse et gagnera 6 % pour se fixer à 1 400. Nous nous attendons à ce que la reprise économique graduelle, les bas taux hypothécaires et une assez bonne confiance des consommateurs influent favorablement sur le marché l'an prochain.

Les prix ont poursuivi leur ascension, malgré le fléchissement des ventes, et ce, principalement en raison de la pénurie d'inscriptions. Les ventes demeurent assez robustes, eu égard au nombre record de transactions enregistrées sur le marché de Thunder Bay l'an dernier. Le rapport ventes-inscriptions courantes dénote clairement que le marché est équilibré et qu'il tend à favoriser les vendeurs. Le rapport entre l'offre et la demande entraînera une progression des prix, à moins d'un choc économique imprévu. On peut s'attendre à ce que le prix moyen augmente de 4 % aussi bien en 2009 qu'en 2010.

Économie

Emploi

L'emploi à Thunder Bay se contractera de 6,3 % en 2009, puis prendra près de 1 % d'expansion en 2010. L'an dernier, le marché de l'emploi local a souffert énormément, surtout en raison des retombées du ralentissement économique sur le secteur des produits forestiers. L'amélioration graduelle de l'économie devrait toutefois avoir un léger effet stimulant sur l'emploi en 2010. Cette amélioration au cours de l'année à venir devrait être étayée par des taux d'intérêt plus bas qu'ils ne l'ont été en 60 ans (réduisant les frais de possession) et la suite de la mise en œuvre des mesures de stimulation fiscale et monétaire.

Quoi qu'il en soit, les faillites personnelles étaient en hausse. La multiplication des faillites est attribuable aux suppressions d'emplois récentes, en particulier celles liées à la faiblesse du secteur des produits forestiers.

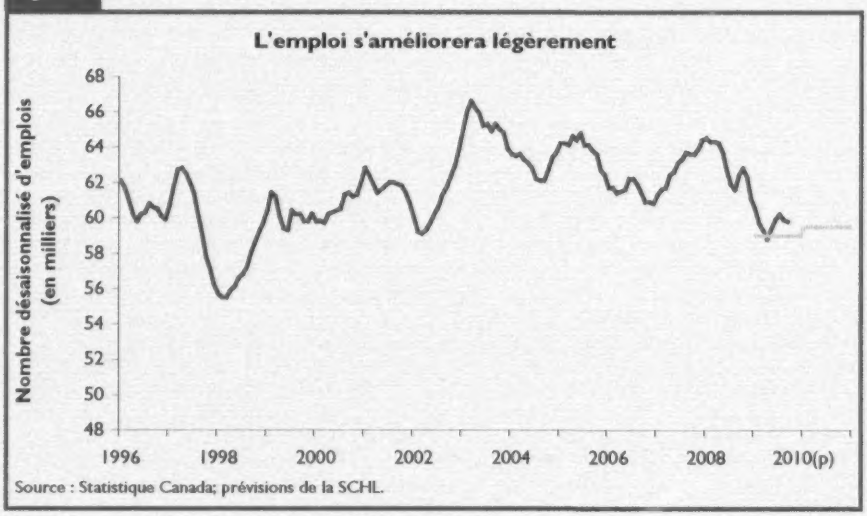
Néanmoins, s'il est vrai que ce segment du secteur manufacturier se porte bien, les entreprises fabricant des produits forestiers sont celles où intervient l'essentiel des suppressions d'emplois liés à la production de biens, et seule un éventuel redressement du cours de la pâte à papier pourrait aider Thunder Bay à cet égard. Le secteur des mines et les entreprises de Thunder Bay qui l'approvisionnent bénéficieront d'un raffermissement du cours des produits de base. Les travaux d'aménagement locaux et d'infrastructures favoriseront aussi l'économie locale et le marché du travail.

Malgré les difficultés que connaît le secteur des produits forestiers, la rémunération hebdomadaire moyenne à Thunder Bay a enregistré des gains raisonnables cette année. Nous nous attendons à ce que ces gains s'amenuisent d'ici la fin de l'année : ils devraient atteindre 3 % pour 2009 et se limiter à 1,5 % l'an prochain.

Facteurs démographiques

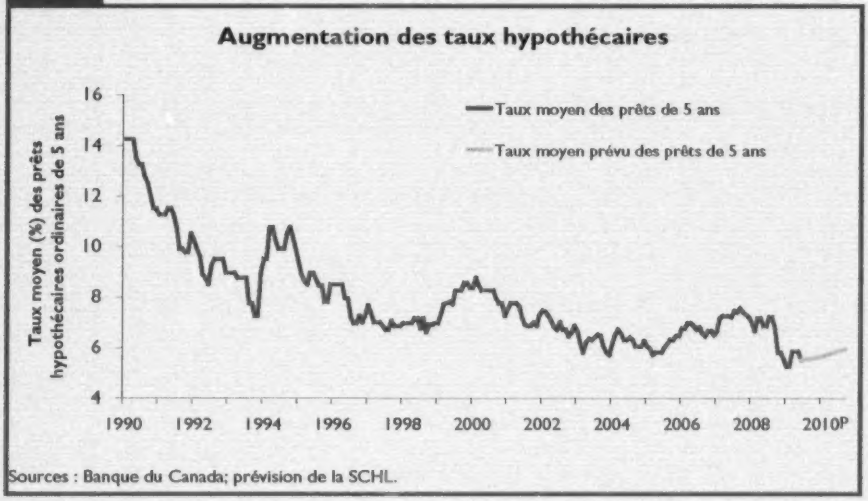
Il ressort des tendances récentes que les migrants du Nord-Ouest de l'Ontario constituent le plus gros de l'immigration vers Thunder Bay, le deuxième groupe en importance étant les nouveaux venus en provenance de l'étranger. Contrairement à ce que l'on pouvait craindre, la faiblesse du

Figure 4



Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL.

Figure 5



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

secteur des produits forestiers n'a pas entraîné d'émigration massive. La persistance du flux migratoire de la région vers la ville aura des effets positifs sur la demande de logements.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Resumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 539	1 593	1 649	1 320	-20,0	1 400	6,1
Inscriptions nouvelles MLS®	3 015	2 631	2 839	3 200	12,7	3 300	3,1
Prix moyens MLS® ($)	127 464	129 734	139 301	145 000	4,1	150 750	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	157	185	165	160	-3,0	170	6,3
Logements collectifs	8	64	2	30 **		54	80,0
Jumelés	8	8	2	10 **		10	0,0
Maisons en rangée	0	24	0	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	32	0	20	n/a	44	120,0
Tous types de logement confondus	165	249	167	190	13,8	224	17,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	226 633	239 933	244 158	263 691	8,0	274 238	4,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	215 000	230 000	245 000	259 700	6,0	264 894	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	4,3	5,5	1,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,9	3,8	2,2	2	-0,6	2,0	0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	696	709	719	732	1,8	745	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,30	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,70	7,10	7,10	5,55	-1,55	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	61 500	63 000	63 000	59 000	-6	59 500	1
Croissance de l'emploi (%)	-3,7	2,3	0,0	0,0	-6,3	0,0	0,8
Taux de chômage (%)	7,5	6,7	5,8	7,1	-	7,0	-
Migration nette [1]	-747	-411	-18	-100 **		100	-200

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

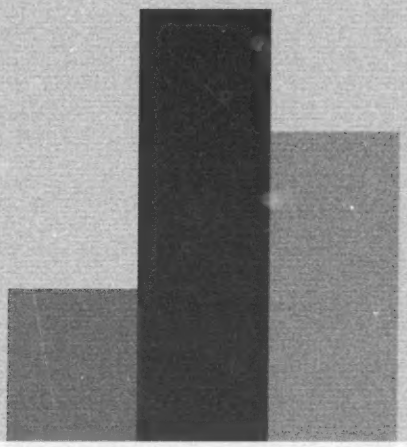
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

65722_2009_B02